



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SARRACÍN

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la ordenanza municipal reguladora de la limpieza de solares y terrenos en suelo urbano, urbanizable y rústico de Sarracín, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local.

ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y TERRENOS
EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y RÚSTICO
CASTILLA Y LEÓN

ÍNDICE DE ARTÍCULOS

Capítulo I. – Disposiciones generales.

Artículo 1. – Fundamento legal.

Artículo 2. – Objeto y potestad.

Artículo 3. – Ámbito de aplicación y obligados.

Artículo 4. – Concepto de solar.

Artículo 5. – Requerimiento general.

Capítulo II. – De la limpieza de solares.

Artículo 6. – Deber de inspección por parte de la administración.

Artículo 7. – Obligación de limpieza.

Artículo 8. – Procedimiento.

Capítulo III. – Desbroce y limpieza.

Artículo 9. – Desbroce y limpieza.

Capítulo IV. – Infracciones y sanciones.

Artículo 10. – Infracciones.

Artículo 11. – Sanciones.

Artículo 12. – Sujetos responsables.

Artículo 13. – Potestad sancionadora.

Capítulo IV. – Recursos.

Artículo 14. – recursos

Disposición final. –



PREÁMBULO

La falta de limpieza en los solares y terrenos situados en suelo urbano, urbanizable y rústico constituye una mala práctica y un incumplimiento de las obligaciones de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles regulados en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en concordancia con el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo, de Castilla y León.

A la vista de la situación de los solares y terrenos situados en el municipio resulta necesaria la intervención del ayuntamiento a través de un instrumento jurídico eficaz y de aplicación general a todo el término municipal; es decir, al suelo urbano, urbanizable y rústico; en uso de la potestad reglamentaria y de autoorganización recogida en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de las administraciones públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

CAPÍTULO I. – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. – Fundamento legal.

La presente ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por los artículos 4 y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con lo preceptuado en los artículos 8, 9 y 106 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León; 14 a 19 y 319 a 322 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero de 2004 y 6 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Artículo 2. – Objeto y potestad.

Esta ordenanza tiene por objeto la regulación en el ámbito de las competencias municipales de las condiciones que deben cumplir los solares ubicados en suelo urbano así como el mantenimiento de todo el territorio municipal en lo relativo a limpieza y desbroce de terrenos.

La ordenanza tiene naturaleza de ordenanza de policía urbana y rural y de prevención de incendios no ligándose a unas directrices de planeamiento en concreto por referirse a aspectos de seguridad y salubridad.

Artículo 3. – Ámbito de aplicación y obligados.

La presente ordenanza será de aplicación a todos los terrenos situados en el término municipal de Sarracín con las siguientes consideraciones en función de la clasificación urbanística que tengan en cada momento:

– Las condiciones de limpieza, seguridad y ornato público serán aplicables con carácter general a todos los terrenos.



Quedan obligados al cumplimiento de la presente ordenanza las personas físicas y jurídicas que sean propietarios, usufructuarios o arrendatarios de solares y terrenos situados en el término municipal de Sarracín.

Artículo 4. – Concepto de solar.

Según el artículo 22 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable solo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Artículo 5. – Requerimiento general.

La Alcaldía podrá a través de bando, efectuar un requerimiento con carácter general en determinadas épocas del año para el cumplimiento de lo preceptuado en la presente ordenanza; dando los plazos que estimen oportunos y otorgando los beneficios que estimen convenientes.

Asimismo, por la Alcaldía podrán emitirse bandos recordatorios de las obligaciones y deberes establecidos en la presente ordenanza.

CAPÍTULO II. – DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y TERRENOS

Artículo 6. – Deber de Inspección por parte de la Administración.

El alcalde o la Junta de Gobierno Local dirigirá y ejercerá la inspección de los solares y terrenos del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza

Artículo 7. – Obligación de limpieza.

Queda prohibido a cualquier persona arrojar, en los solares y terrenos, basura, residuos industriales, residuos sólidos urbanos, escombros, maleza, objetos inservibles y cualquier otro producto de desecho, y en general desperdicios de cualquier clase.

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares y terrenos, los propietarios, usufructuarios y arrendatarios de los mismos están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedando expresamente prohibido mantener en ellos basuras o escombros.



Asimismo, los solares y terrenos se mantendrán libres de restos orgánicos que puedan alimentar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

Los propietarios de los solares y terrenos están obligados a llevar a cabo la desratización y desinfección de los mismos, que deberá hacerse periódicamente, así como cuando lo ordene el ayuntamiento por razones de salubridad. En el supuesto de que el propietario proceda a desratizar y desinfectar a iniciativa propia deberá comunicarlo previamente al ayuntamiento, indicando el método que pretende utilizar con la finalidad de que el ayuntamiento compruebe que no resulta perjudicial para la salud de los vecinos.

Artículo 8. – Procedimiento.

El alcalde, de oficio o a solicitud de persona interesada, iniciará el procedimiento poniéndolo en conocimiento del propietario o propietarios del solar o terreno, y previo informe de los servicios técnicos, si fuese preciso, y con audiencia a los interesados, dictará resolución señalando las deficiencias existentes, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo para su ejecución.

Los honorarios por los informes de los servicios técnicos serán abonados por los propietarios del solar o la finca.

Transcurrido el plazo concedido sin que los obligados a ello hayan ejecutado las medidas precisas, el alcalde ordenará la incoación del procedimiento sancionador.

En la resolución, además, se requerirá al obligado o a su administrador para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no cumplirla se llevará a cabo por el ayuntamiento a cargo del obligado, al que se le cobrará a través del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva.

El coste de las obras necesarias para la conservación, limpieza o reposición de los terrenos y demás bienes inmuebles, correrá a cargo de los propietarios sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 106.3 de la Ley 5/1999 y 19.2 del Decreto 22/2004.

CAPÍTULO III. DESBROCE Y LIMPIEZA

Artículo 9. – Desbroce y limpieza.

Los propietarios, arrendatarios y usufructuarios deberán mantener los terrenos a los que afecta la presente ordenanza debidamente desbrozados con eliminación de capa vegetal y de aquellos materiales susceptibles de provocar incendios.

Esta obligación resulta exigible tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable y rústico; debiendo desbrozar los terrenos antes del 1 de junio de cada año debiendo mantenerlas desbrozadas durante todo el periodo estival.

CAPÍTULO IV. INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 10. – Infracciones.

Constituye infracción urbanística el incumplimiento de la orden de ejecución de las obras necesarias para mantener los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, tal como disponen



los artículos 115 y 116 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y 347 y 348 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Sin perjuicio de lo indicado en el apartado anterior, las infracciones a la presente ordenanza se califican en leves, graves o muy graves:

– Son infracciones leves las acciones u omisiones que, por su escasa trascendencia o perjuicio ocasionados a terceros o al medio ambiente no deban ser calificadas como graves o muy graves. Se consideran infracciones leves:

- El mal estado de limpieza del solar urbano debido a existencia de vegetación espontánea cuando el mismo se encuentre correctamente vallado.

- El mal estado de conservación del terreno o solar en toda clase de suelos, debido a la existencia de vegetación espontánea cuando no suponga riesgo para el medio ambiente o para las personas o bienes.

– Son infracciones graves las acciones u omisiones que, por su grave trascendencia o perjuicio ocasionados a terceros o al medio ambiente no deban ser calificadas como leves o muy graves. Se consideran infracciones graves:

- El mal estado de limpieza de un solar urbano conforme a la presente ordenanza, por contener residuos de cualquier tipo, animales abandonados, malos olores. Etc.

- El mal estado de conservación o limpieza de un solar o terreno en toda clase de suelos cuando suponga un riesgo para las personas o el medio ambiente.

- La comisión de dos o más infracciones leves en el período de un año.

– Son infracciones muy graves las acciones u omisiones que, por su grave trascendencia o perjuicio ocasionados a terceros o al medio ambiente no deban ser calificadas como leves o graves. Se consideran infracciones muy graves:

- El incumplimiento de los requerimientos municipales relativos a la corrección de deficiencias en solares o terrenos.

- La comisión de dos o más infracciones graves en el período de un año.

Artículo 11. – Sanciones.

Las infracciones a las que se refiere el artículo anterior que impliquen infracción urbanística serán sancionadas conforme a la escala y graduación de las sanciones que se recoge en el artículo 117 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Sin perjuicio de lo indicado en el apartado anterior, las infracciones tipificadas en la presente ordenanza que no impliquen infracción urbanística podrán ser sancionadas con las siguientes multas:

– Infracción leve: multa de 750 euros.

– Infracción grave: multa de 1.500 euros.

– Infracción muy grave: multa de 3.000 euros.

La graduación de la sanción considerará los siguientes criterios :



- a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.
- b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.
- c) La naturaleza de los perjuicios causados.
- d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

Artículo 12. – Sujetos responsables.

Del incumplimiento de las órdenes de ejecución de las labores contempladas en esta ordenanza serán responsables las personas que tengan el dominio útil, y en su ausencia, su titular catastral a falta de diferente prueba.

Una vez determinada la responsabilidad de los infractores y sin perjuicio de la sanción que se les imponga, estarán obligados a la reposición de las cosas al estado anterior a la infracción cometida y a la restauración de lo dañado a consecuencia de tales infracciones, en la forma y condiciones fijadas por el ayuntamiento.

Artículo 13. – Potestad sancionadora.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el alcalde conforme lo dispuesto en el artículo 21.1 k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de delegación en un concejal o en la Junta de Gobierno Local.

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en los artículos 117.5 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y 358 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, siguiéndose para la tramitación lo previsto en el Reglamento regulador del Procedimiento Sancionador de Castilla y León, aprobado por el Decreto 189/1994, de 25 de agosto.

CAPÍTULO V. – RECURSOS

Artículo 14. – Recursos.

Contra el acto o el acuerdo administrativo que sea notificado al interesado y que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, ante el mismo órgano que lo emite, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación de conformidad con el artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.



DISPOSICIÓN FINAL. –

La presente ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por remisión al artículo 70.2 de la citada Ley.

En Sarracín, a 18 de septiembre de 2024.

El alcalde,
Jose Luis González Santamaría